

**Ein Traum im Erstbezug! 4 Zimmer mit den feinsten  
Materialien + 250 m<sup>2</sup> Garten. Leistbar und genial!**



**Objektnummer: 270838**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aindlingerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8280 Fürstenfeld
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	146,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	247,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	375.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.564,10 €
Betriebskosten:	245,45 €
USt.:	24,55 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

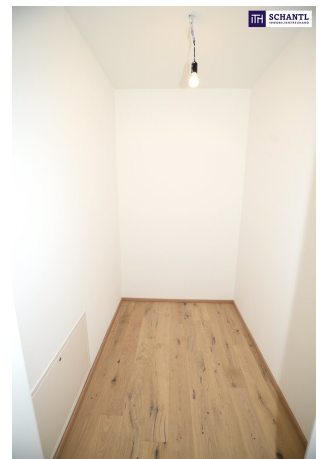


















## Objektbeschreibung

Garten + Erstbezug + Erdwärmeheizung + Perfekte Raumaufteilung + Top Ausstattung + Vollwärmeschutz + Dreifachverglasung + Große Freifläche + Kleines und feines Wohngebäude

### **Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!**

Ihre neue Wohnung im Erstbezug wurde für Sie mit feinsten Materialien ausgestattet. Sie besticht durch eine optimale Raumaufteilung und wird Sie rundum begeistern. Hier genießen Sie den ganzen Tag Ruhe auf Ihrer Terrasse, einen perfekten Fernblick und profitieren von der ruhigen und gepflegten Nachbarschaft.

Vom zentralen Vorraum aus, geht es in den großen, offenen und gut durchdachten Wohn-Essbereich mit den Küchenanschlüssen und dem Zugang auf die ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse und dem herrlichen ca. 247 m<sup>2</sup> großen Garten. Ausgerichtet ist Ihre neue Terrasse in Richtung Südostwest. In dieser optimal konzipierten Wohnung, erwarten Sie noch 3 geräumige Schlafzimmer, das Badezimmer mit Regendusche, Badewanne, Doppelhandwaschbecken und Fenster, sowie ein separates WC. Der äußerst nützliche Abstellraum komplettiert diese einzigartige Wohnung.

Diese Wohnung besticht durch die Hochwertigkeit und der sorgfältigen Auswahl der verbauten Materialien, sowie dem optimal konzipierten Wohnungsgrundriss! Das Badezimmer und das separate WC sind mit Markenprodukten sowie wertvollem Feinsteinzeug ausgestattet. Der elegante Vollholz Eichenparkett rundet den exklusiven Stil ab.

Highlights: Fenster mit Dreifachverglasung, sparsame Erdwärmeheizung, Vollwärmeschutz, walk-in Regendusche, Landhausdielen Parkett, großer Eigengarten, uvm...

Facts: Wohnfläche: ca. 109,85 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 24 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 247 m<sup>2</sup> + 2 Parkplätze

**Kaufpreis: € 375.000.-**

Gesamtkaufpreis 2x Stellplatz: € 10.000.- (verpflichtend mit zu erwerben)

**Provisionsfrei**

Beziehbar: ab sofort

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin - wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Einkaufszentrum <2.750m  
Bäckerei <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap